

**Biassi, Juan Emilio**

## Domesticar lo urbano

---

**Tesis para la obtención del título de grado de  
Arquitecto**

Director: Santillán, José Ignacio

Documento disponible para su consulta y descarga en Biblioteca Digital - Producción Académica, repositorio institucional de la Universidad Católica de Córdoba, gestionado por el Sistema de Bibliotecas de la UCC.



Esta obra está bajo licencia 2.5 de Creative Commons Argentina.  
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5

**DOMESTICAR LO URBANO**



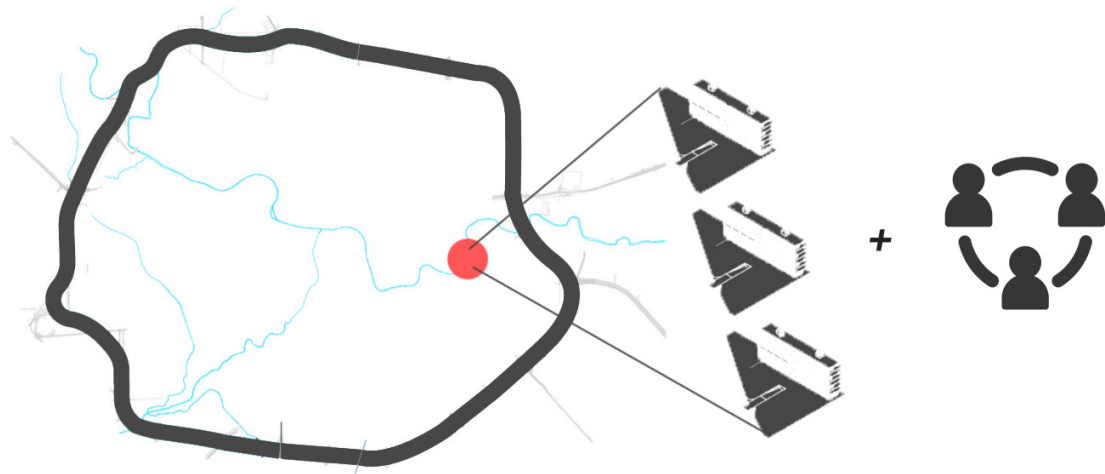
**UNIVERSIDAD**  
**CATÓLICA**  
**DE CÓRDOBA**  
JESUITAS

Facultad de Arquitectura - TFC

Titular de Catedra: Arq. Jose Santillan

Profesor Adjunto: Arq. Esteban Barrera

JTP: Arq. Juan Pablo Vazquez





Quiero agradecer a todas las personas, quienes me acompañaron a lo largo de esta gran etapa de mi vida, a mi familia, amigos y profesores de la Facultad de Arquitectura...

## INDICE

01- Introducción

02- Análisis de la ciudad de córdoba

03- Problemática

04- Estrategia

05- Antecedentes

06- Propuesta

Normativa

Programa

Publico, Privado y Colectivo

Verde





## 01- Introduccion

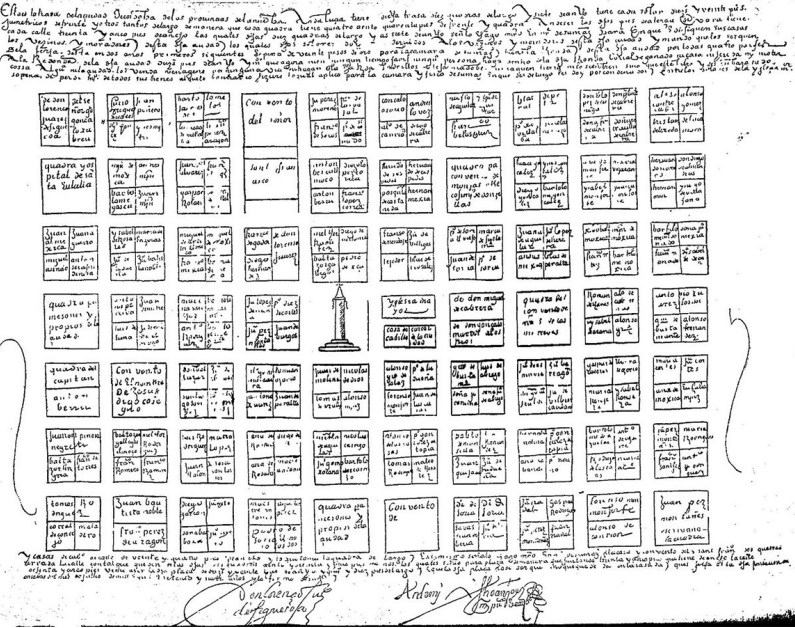
El Trabajo Final de Carrera consiste en la detección de ciertas problemáticas que afectaron y siguen afectando a la ciudad de Córdoba, en uno de sus patriomonios mas importantes, como es el Río Suquia, columna vertebral de la ciudad al cual se le da la espalda, realizando un análisis y posteriores consecuencias que estas generan, asi tambien aprovechando el nuevo ingreso a la ciudad de Cordoba por la costonera del rio.

Este proyecto tiene como principal objetivo la densificación urbana del Barrio Yapeyu/San Vicente, la cual busca promover la interacción social a través de la incoporación de personas a la mancha urbana y/o recualificación de espacios públicos y áreas verdes en dicha zona.

Generando así un tejido urbano y una sociedad mucho más homogéna, siempre conservando la heterogeneidad de la ciudad en estos aspectos, evitando la extension de la ciudad en horizontal y aprovechando los espacios olvidados, los cuales cuentan con un gran potencial y ubicacion dentro de la ciudad de Cordoba.



02- Analisis de la ciudad de Cordoba

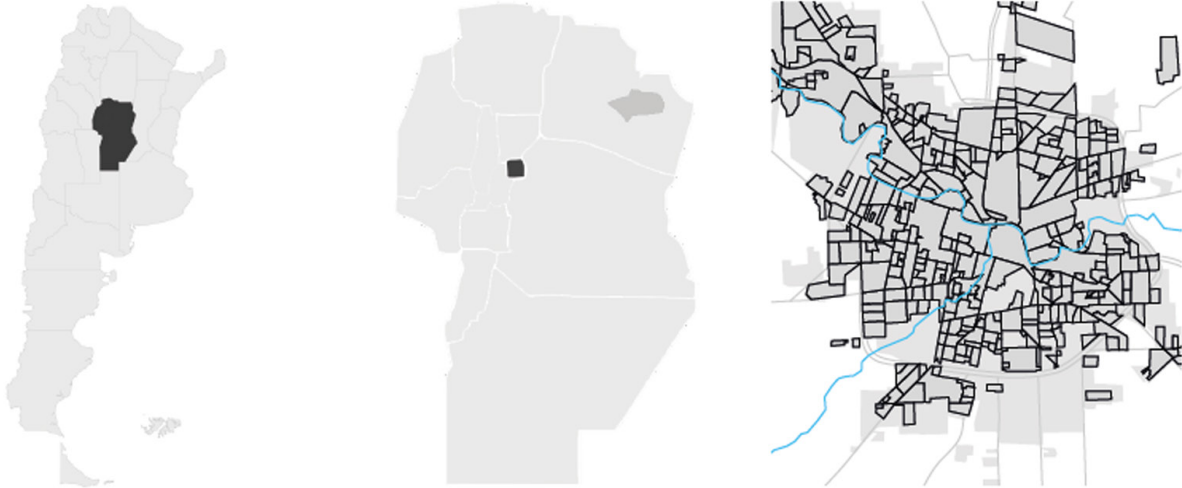


Primera traza de la Ciudad de Córdoba, hecha en 1577 por Lorenzo Suárez de Figueroa.

La población de la ciudad de Córdoba es un ejemplo típico de la composición demográfica de la Argentina. Tras el periodo colonial y tras la segunda mitad de siglo XIX dejó de estar compuesta casi exclusivamente por criollos con orígenes españoles e indígenas para pasar a estar predominantemente poblada por inmigrantes procedentes de Europa, por este motivo actualmente la inmensa mayoría de la población de la ciudad de Córdoba está compuesta por argentinos descendientes de italianos y españoles.



La ciudad recibe un constante flujo de estudiantes provenientes de las ciudades del interior provincial, de diferentes provincias y de países sudamericanos, debido principalmente a la Universidad Nacional de Córdoba, lo que incrementa paulatinamente el total de la población.

02- Analisis de la ciudad de Cordoba



Argentina + Provincia de Córdoba + Ciudad de Córdoba

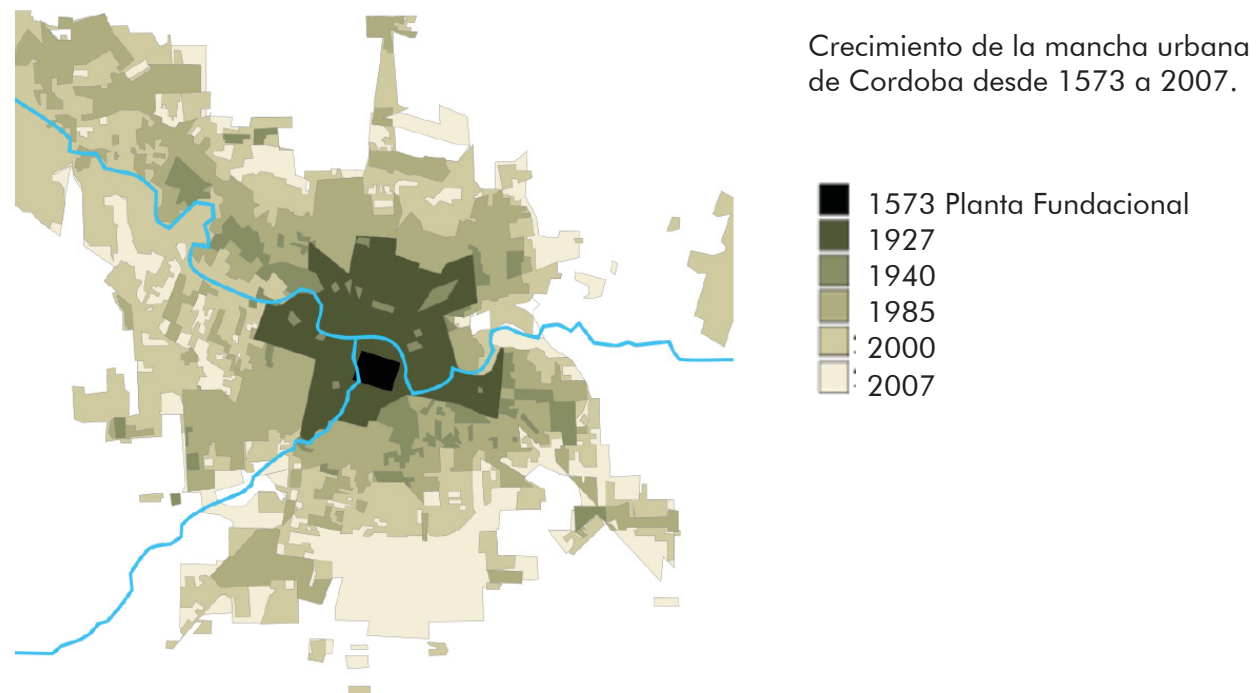
DATOS GENERALES

-  Centro cultural, Educativo, Economico e Industrial.
-  1.430.000 Habitantes
-  576 Km<sup>2</sup>
-  2273.5 personas/km<sup>2</sup>



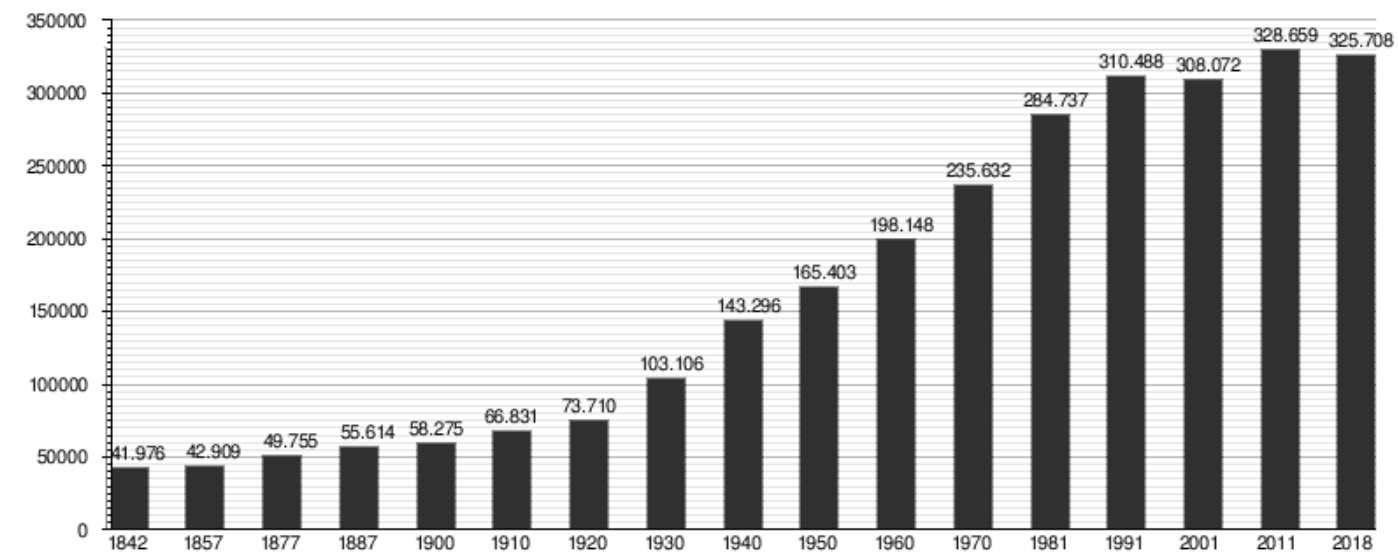
## 02- Analisis de la ciudad de Cordoba

### Deomgrafia y Mancha Urbana



## 02- Analisis de la ciudad de Cordoba

### Deomgrafia y Mancha Urbana







### 03- Problematica



Mulholland Drive, View of Los Angeles, David Lynch, 2001.

### 03- Problematica

La falta de planificación territorial, el uso del suelo y la búsqueda a una ciudad y sociedad más homogénea, debería ser una búsqueda de los arquitectos y urbanistas hoy en día.

Esta falta de planificación conduce a un proceso de segregación espacial y fragmentación territorial. El crecimiento de la mancha urbana muy por encima de su crecimiento demográfico implica costos más altos para el Estado y para la población que vive en ella.

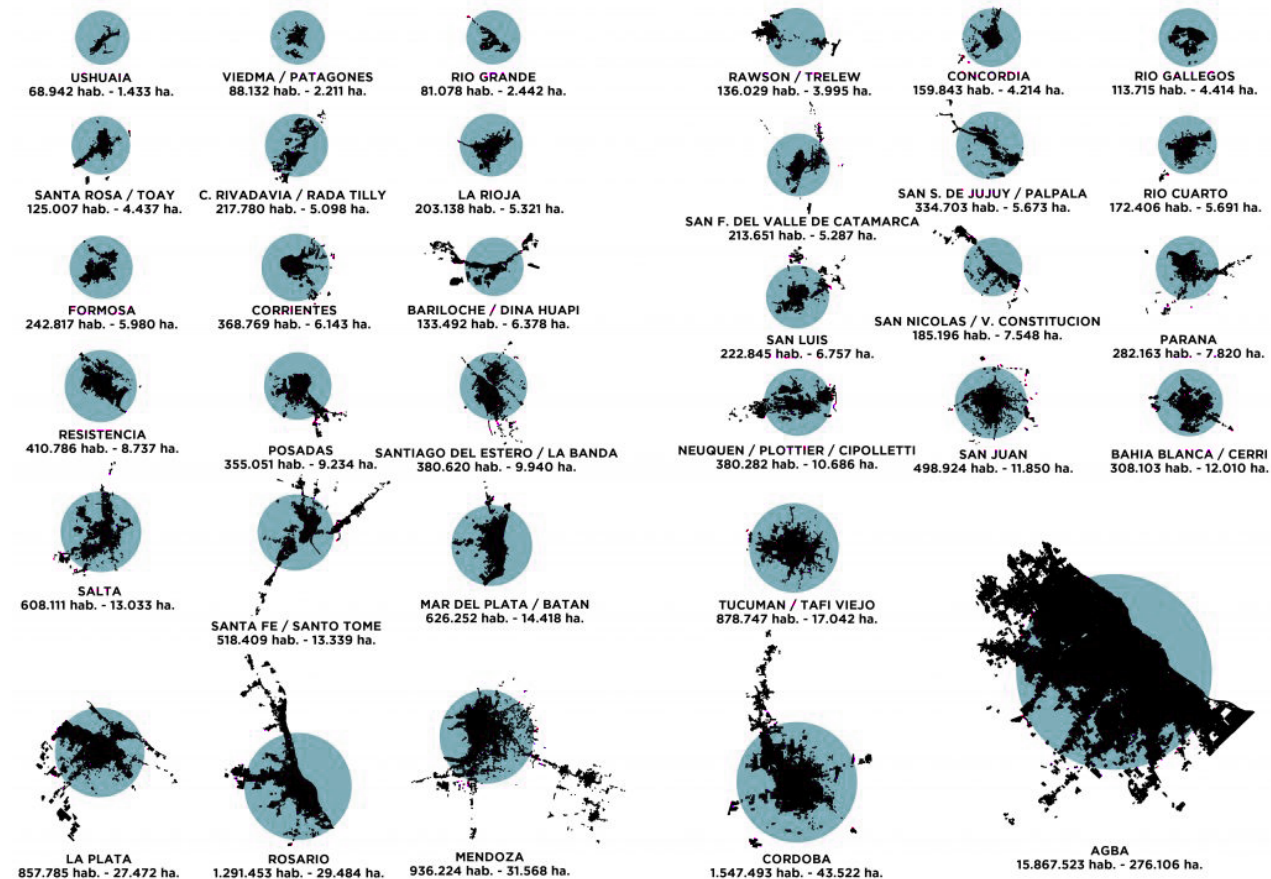
Esta dinámica de expansión está produciendo ciudades extensas y difusas que se caracterizan por su baja densidad, la separación de usos del suelo y mayores niveles de segregación social. La baja densidad implica costos más altos para el gobierno local, que debe construir redes de infraestructura de mayor longitud, ampliar la red de transporte público y recorrer más kilómetros para recoger los residuos.

El tipo de ciudad promovido por la Nueva Agenda Urbana (2016) para un desarrollo urbano integral, que promueva la igualdad social, la equidad y la inclusión tiene las características opuestas: es una ciudad compacta. Ésta cuenta con usos mixtos del suelo, densidades poblacionales medias, y fácil acceso a las redes de servicios. A su vez, no tiene grandes espacios vacíos en el interior de su perímetro, con excepción de los espacios verdes.

### 03- Problematica

En 2006, los 33 GAUs argentinos ocupaban una superficie de 530.008 hectáreas en las que habitaban 25.209.075 habitantes, con una densidad bruta de 47,6 hab./ha. Diez años después, la superficie ocupada aumentó a 619.283 hectáreas, con una población de 28.815.469 habitantes. Así, la densidad bruta se redujo a 46,5 hab./ha. y se consumieron 89 mil hectáreas de suelo -una magnitud equivalente a 4,5 ciudades de Buenos Aires.

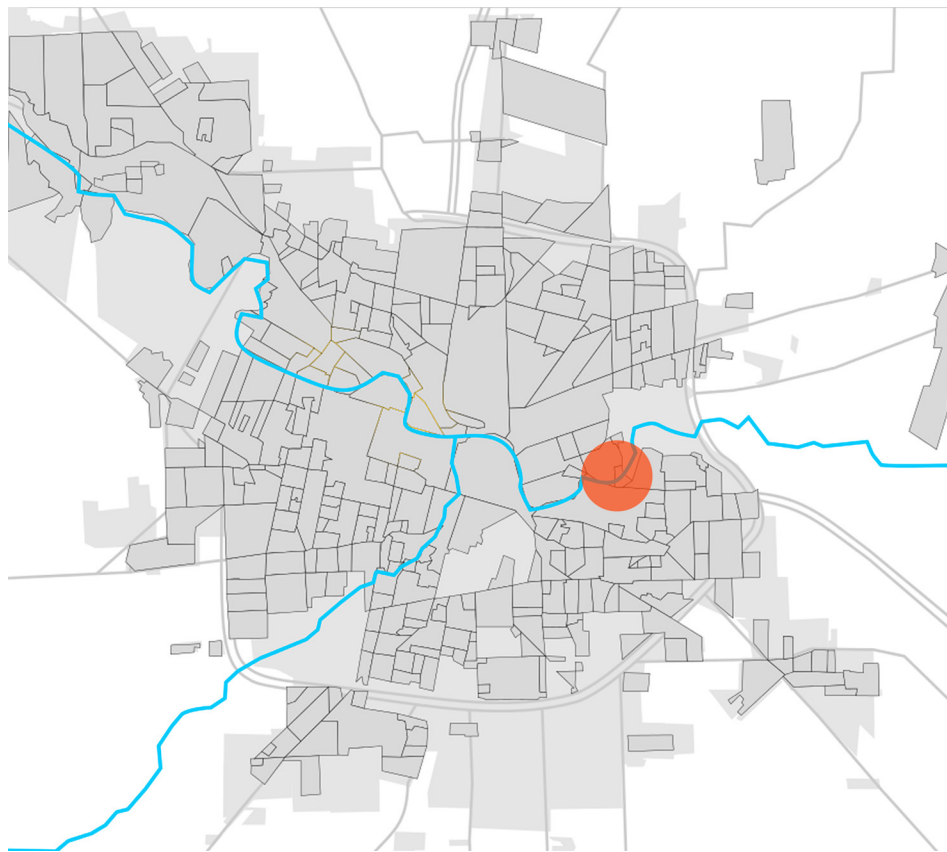
Los GAUs argentinos, donde habita el 70% de la población urbana del país, están evolucionando por un camino inverso al desarrollo de ciudades más equitativas, sostenibles y con gestión de servicios eficiente.







#### 04- Estrategia

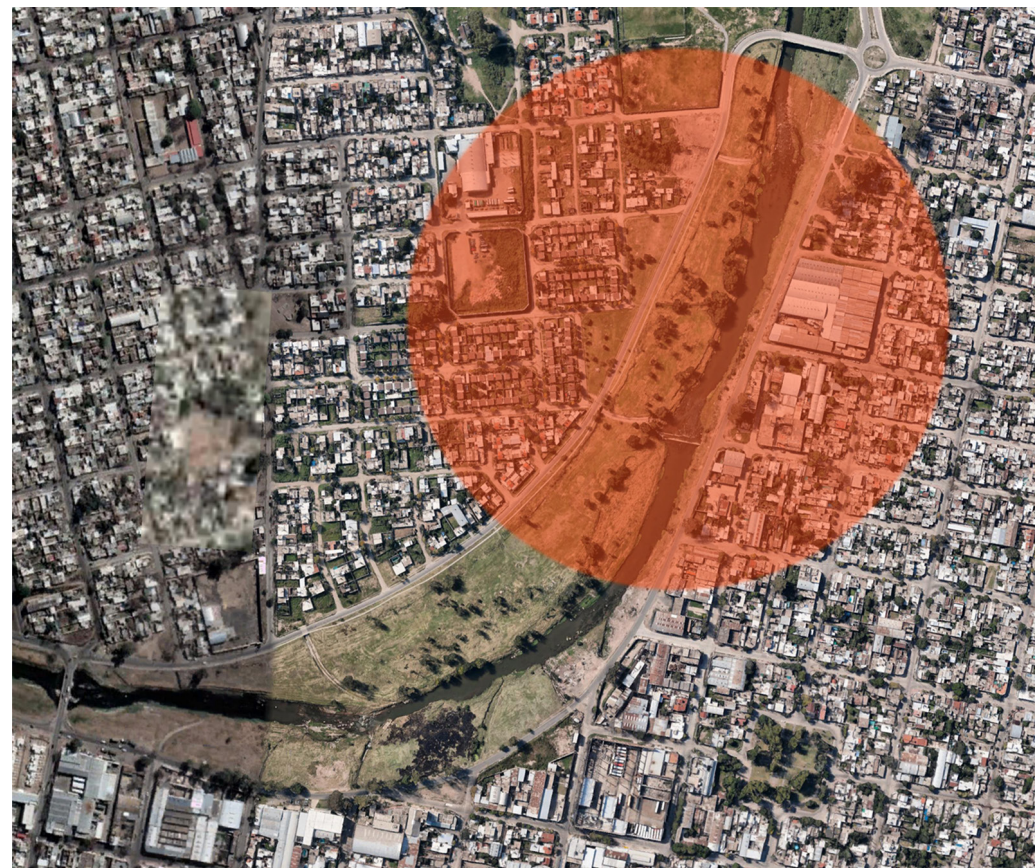


Lo que busco con mi intervención, es revitalizar a la zona, crear una nueva imagen, aprovechando estos espacios vacantes, abandonados y subutilizados, con el propósito de buscar una ciudad más homogénea y equitativa para todos, donde haya cohesión social, encuentro con el otro, para



vivir una ciudad menos difusa que la actual. También aprovechando la potencialidad paisajista de mi entorno, contando con una extensión casi 100 metros de costa del Rio Suquia. Lo que así permite llevar mi proyecto a una mayor altura.

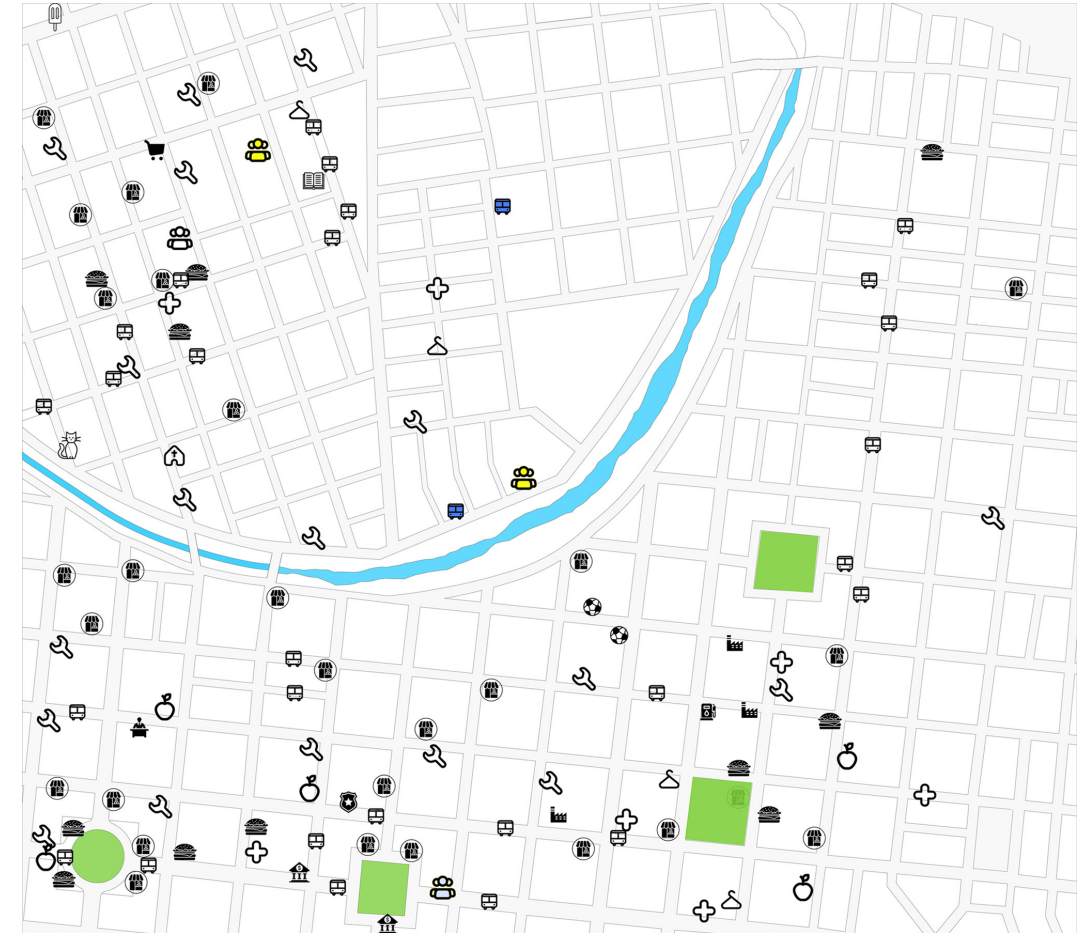
#### 04- Estrategia



## 04- Estrategia

Utilizo como herramientas principales: la implantación continua de mi edificación, esto genera como un paseo comercial, ya que a través de un mapeo del barrio donde me implanto y del barrio vecino, el cual es originario de Córdoba (San Vicente), la población implanta comercios informales, por ejemplo: Despensa, verdulería, vente de ropa, etc.

A esto lo acompaña equipamiento urbano, renovación del tejido, cambio de normativas en retiros, alturas, quitando muros medianeros, aumento de la densidad poblacional, reutilización de áreas abandonadas, subutilizadas o vacías y la incorporación y/o reactivación de transportes (ya que la costanera será la nueva arteria de ingreso y egreso a la ciudad de Córdoba desde la capital de Buenos Aires) contribuyendo y entendiendo al verde como un componente clave de la ciudad, el cual mejora la calidad de vida de los ciudadanos, pero también generar una concientización por parte de los habitantes cordobeses.







## 05 - Antecedentes



PROCREAR 220 Viviendas de Media densidad  
San Luis

Autor: Esteban Bondone

Ubicación: San Luis/Capital provincia de San  
Luis; Argentina

Estudio: Esteban Bondone & Asociados/Córdo-  
ba

Fecha de inicio de obra: 10/03/2015

Fecha de finalización de obra: 10/10/2017

Superficie total: 4 ha.  
Superficie cubierta: 21800 m<sup>2</sup>

## 05 - Antecedentes





## 05 - Antecedentes

El predio, de carácter especial por su cercana ubicación al centro de la ciudad y en directa conexión con la “diagonal Illia” una de las arterias más calificadas de la ciudad por sus cualidades en torno a la impronta histórica, termina por incorporar el conjunto plenamente a la vida y sentido de la ciudad.

Los espacios de interacción, tanto públicos como los ámbitos de movimiento y terrazas, surgen como oportunidad para aportar a la idea de vivir en comunidad esa cuota de valor especial de espacios de convivencia, generosos y dotados de calidad ambiental propios de la vivienda que ocupan.

Los balcones suman calidad ambiental, sino que actúan como medio de vinculación funcional, en paralelo con el eje de conexión interior, y conecta con una panorámica extendida hacia la ciudad y especialmente hacia las Sierras de la Punta y el Portezuelo.

## 05 - Antecedentes





## 05 - Antecedentes



## 05 - Antecedentes

Arquitecto: Eduardo Larrán

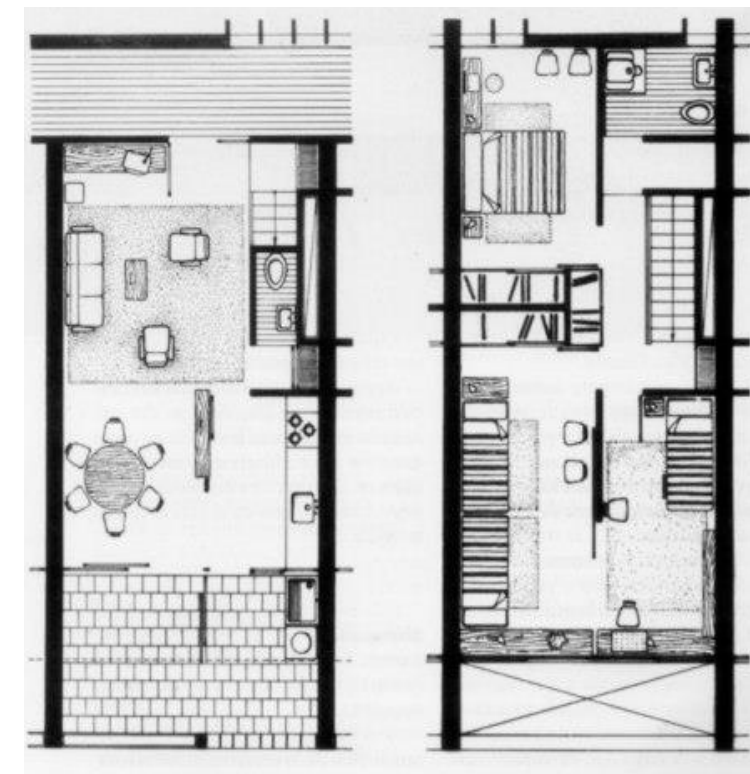
Estructura: Ing. Arturo Guzmán e  
Ing. Ramón Gonzáles Saleme

Parquización: Pradial Gutiérrez

Ubicación: Av. Entre Ríos e/ 25 de  
mayo y Av. Sarmiento, ciudad de  
Salta

Proyecto: 1960 -1961

Construcción: 1era etapa:1962 -  
2da etapa:1965





## 05 - Antecedentes



El edificio se encuentra sobre un solar de casi media manzana de aproximadamente 0.83Ha, ubicado en la confluencia de dos importantes avenidas Entre Ríos y Sarmiento que estructuran la ciudad.

Se trata de un bloque de viviendas colectivas de 110m de largo y 50m de alto, con unidades tipo dúplex de 90m<sup>2</sup> con 3 dormitorios para 160 familias. Cada piso cuenta con 20 viviendas agrupadas de a pares y sostenidas por 12 pórticos de hormigón cada 10m. La superficie total construida de la placa es de 20.000m<sup>2</sup> aproximadamente.

Por el gran déficit de alojamiento para sectores de clase media y baja, se decide la construcción de viviendas en altura. Uno de los objetivos del proyecto era demostrar a los salteños que en altura se podía vivir como a nivel del suelo, con la ventaja de disponer del terreno libre para el verde, disfrutar de las vistas, sol, aire y la buena orientación, junto con los materiales y técnicas locales.

## 05 - Antecedentes

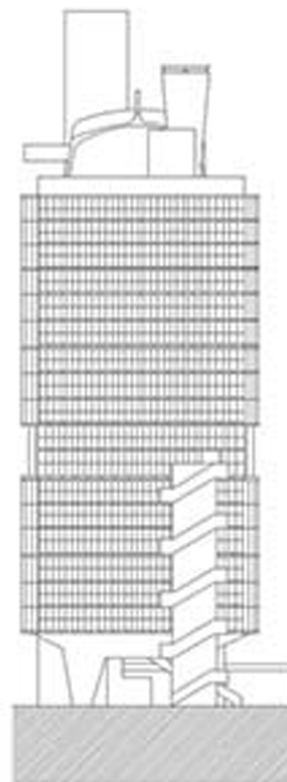




05 - Antecedentes



05 - Antecedentes







Arquitecto: Le Corbusier

Año de Construcción: 1946-1952

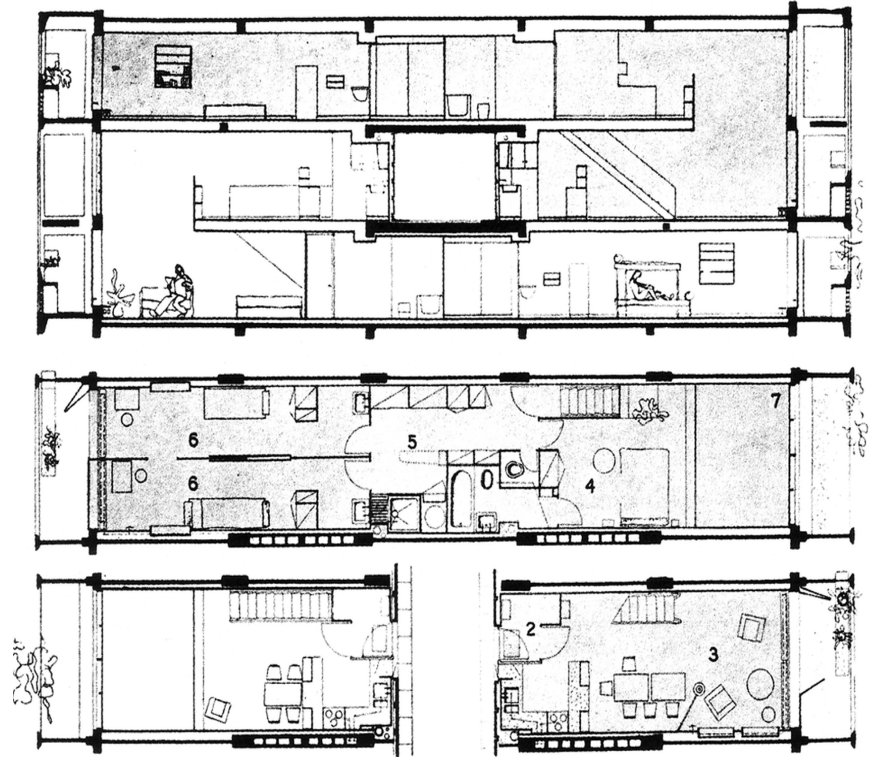
Ubicación: Marsella, Francia

Con su sistema de viviendas colectivas, Le Corbusier se opone a la desurbanización o, como él le decía, a la «manía de las casas unifamiliares».

El proyecto constituía una visión innovadora de integración de un sistema de distribución de bienes y servicios autónomos que servirían de soporte a la unidad habitacional, dando respuesta a las necesidades de sus residentes y garantizando una autonomía de funcionamiento en relación al exterior.

El edificio es una enorme construcción de 140 metros de largo, 24 metros de ancho y 56 metros de altura. Cada piso contiene 58 apartamentos en dúplex accesibles desde un gran corredor interno cada tres plantas, "calles en el aire". Algunos apartamentos ocupan la planta del corredor y la inferior, otros la del corredor y la superior.

En el interior del edificio, los 337 apartamentos se cruzan entre sí en el enorme entramado de hormigón armado. A media altura, una zona comercial de dos plantas se extiende a lo largo de los 135m del edificio, en el que había además salas de actos, un restaurante, un hotel, un lavadero y otros servicios de suministro. Le Corbusier desarrolla el concepto de módulo, un nuevo sistema de proporciones basado en el Renacimiento.

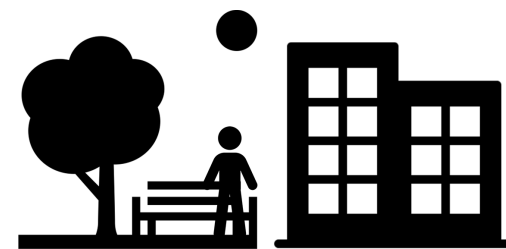
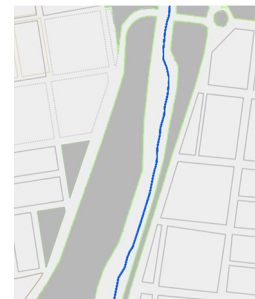








## 06- Propuesta Arquitectonica



A través de la configuración de la normativa vigente, me encuentro con dos espacios verdes en desuso, donde la manzana siguiente que es edificable está siendo usada como un basural informal por los habitantes del barrio, con un futuro de crecimiento hacia estos espacios verdes.

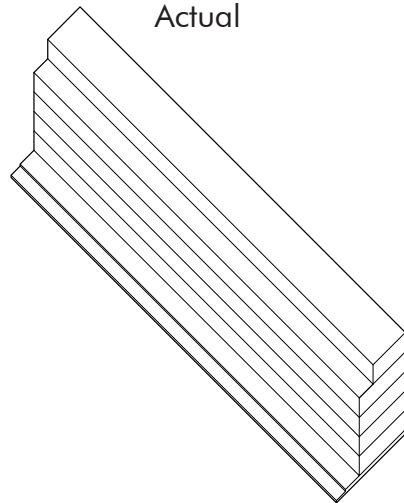
Para la recuperación busco unir estos terrenos a través de la implantación de tres grandes barras o módulos habitacionales, cada uno ubicado en un lote, donde libero la manzana totalmente habitable (actual basural informal), devolviendo el espacio ocupado en las plazas verdes, así equilibrando el espacio público y aportarlo a los habitantes de estas manzanas.



## 06- Propuesta Arquitectonica

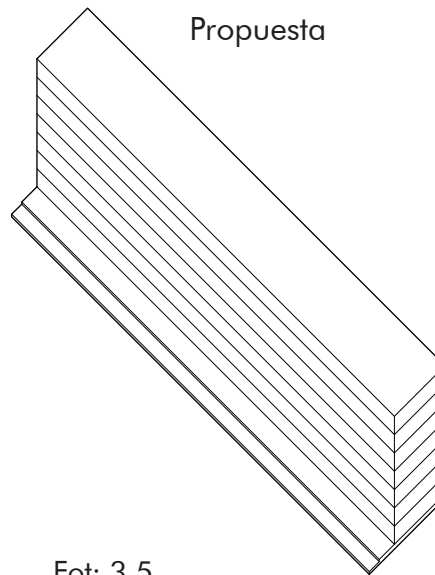
Normativa

Actual



Fot: 2  
Fos: 70%  
Altura Max. Fachada: 12 m  
Altura Max Total: 15 m  
Retiros: no  
Niveles: PB + 4

Propuesta



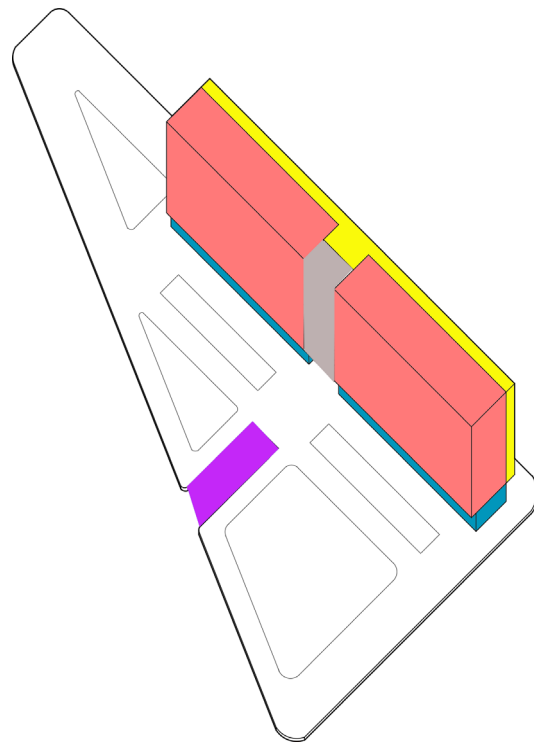
Fot: 3.5  
Fos: 60%  
Altura Max. Total: 25 M  
Retiros: si  
Niveles: PB + 6 (Priv.)





## 06- Propuesta Arquitectonica

Programa



Vivienda



Circulacion



Espacio Comun



Comercio



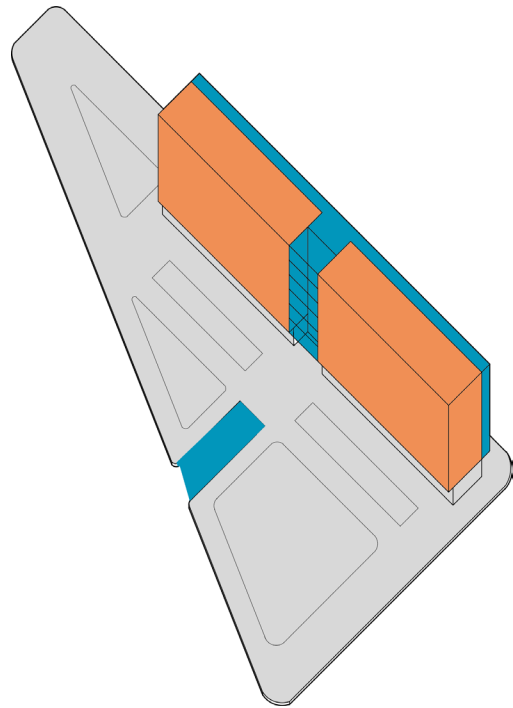
Parking





## 06- Propuesta Arquitectonica

Publico - Privado - Colectivo



Privado



Colectivo



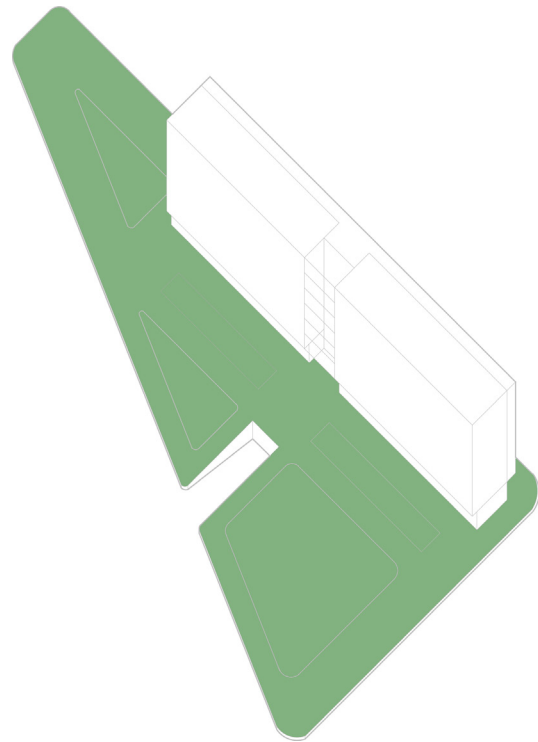
Publico

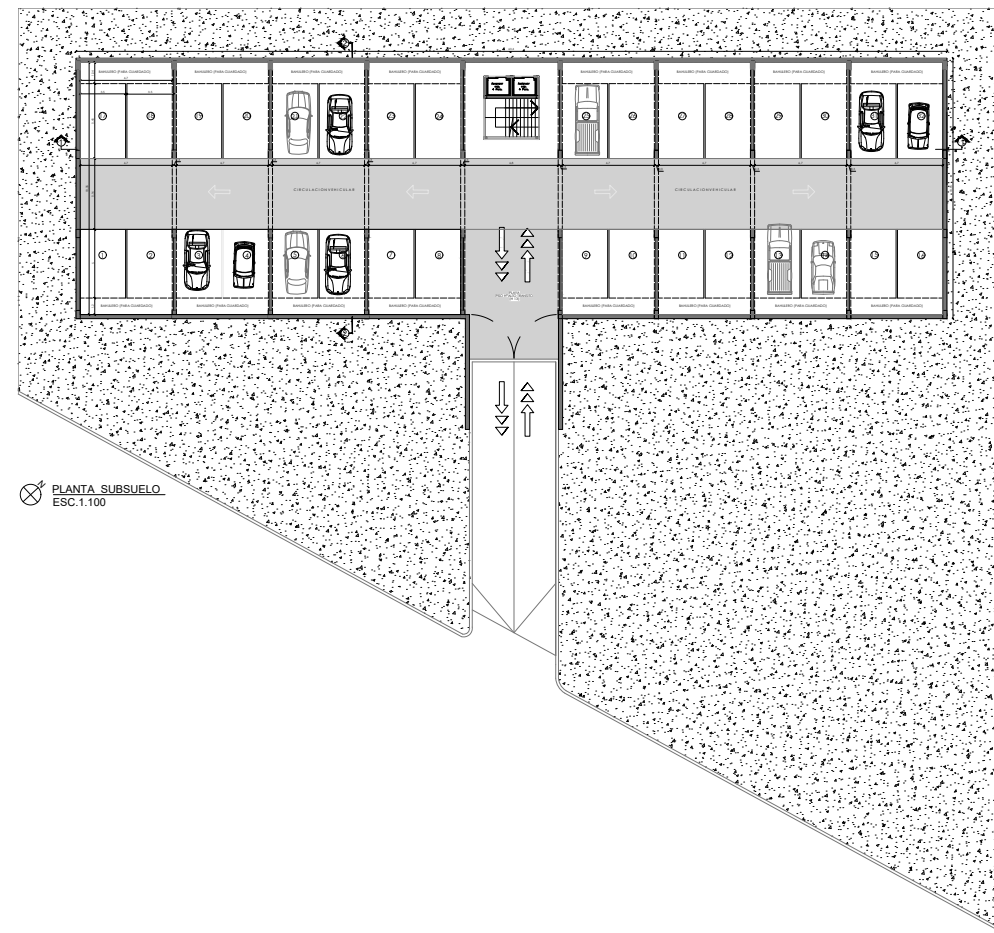
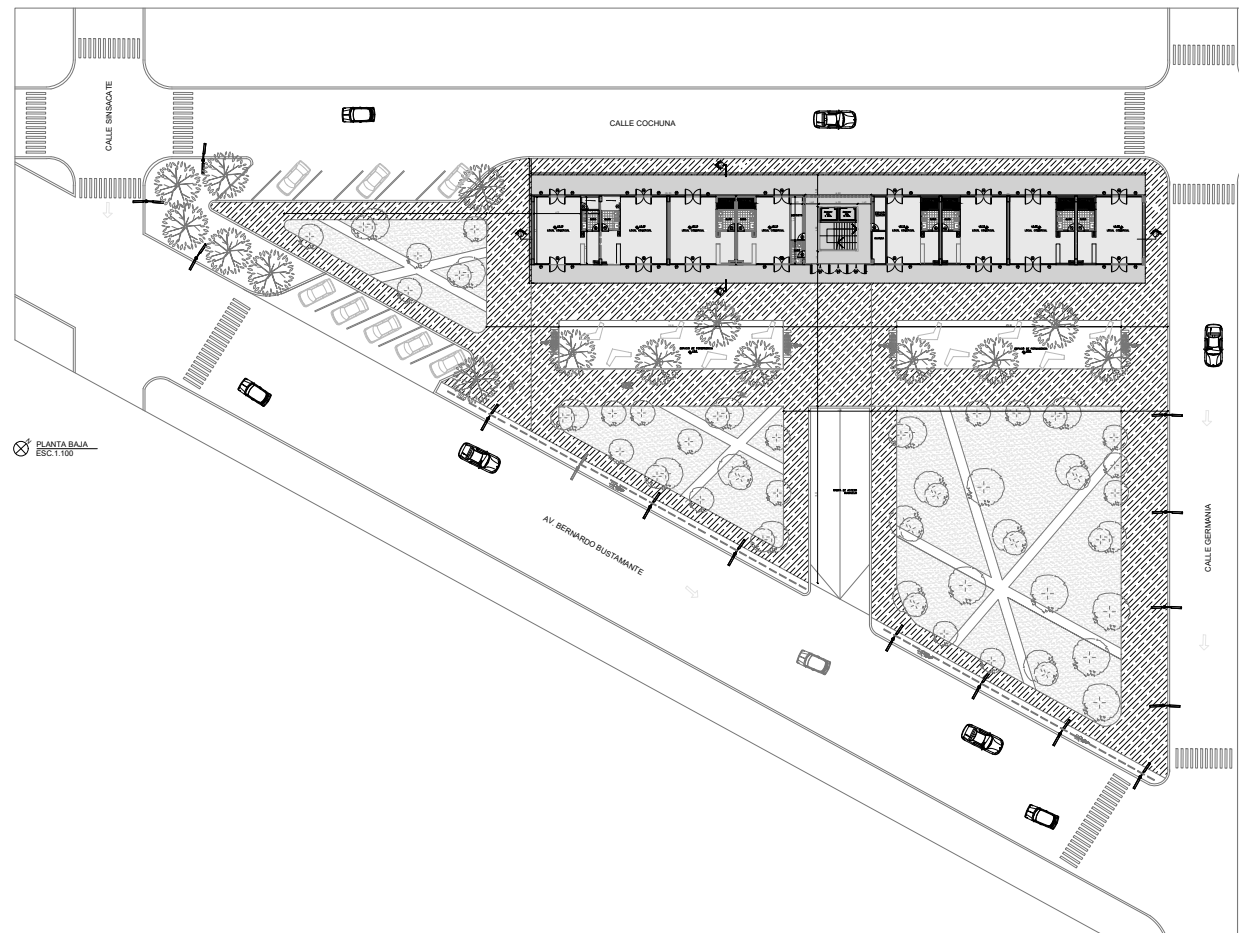


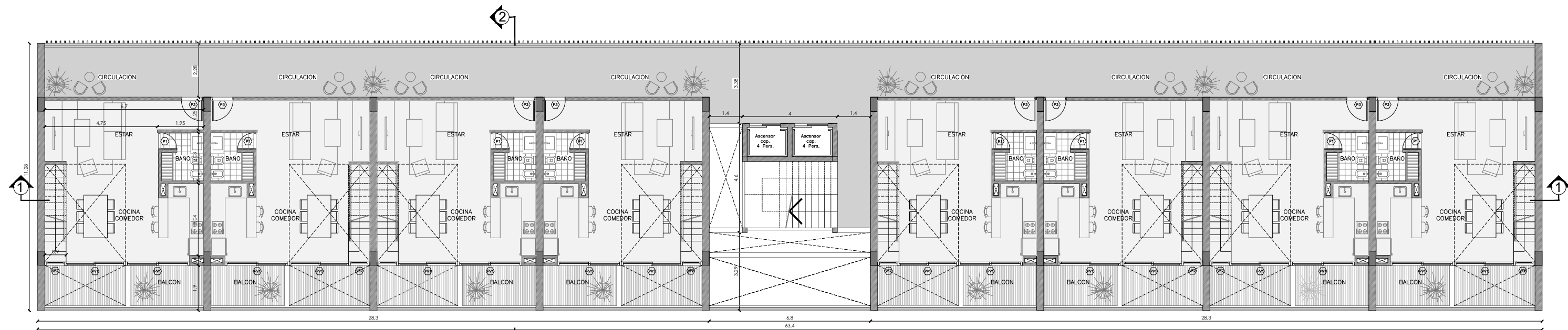


## 06- Propuesta Arquitectonica

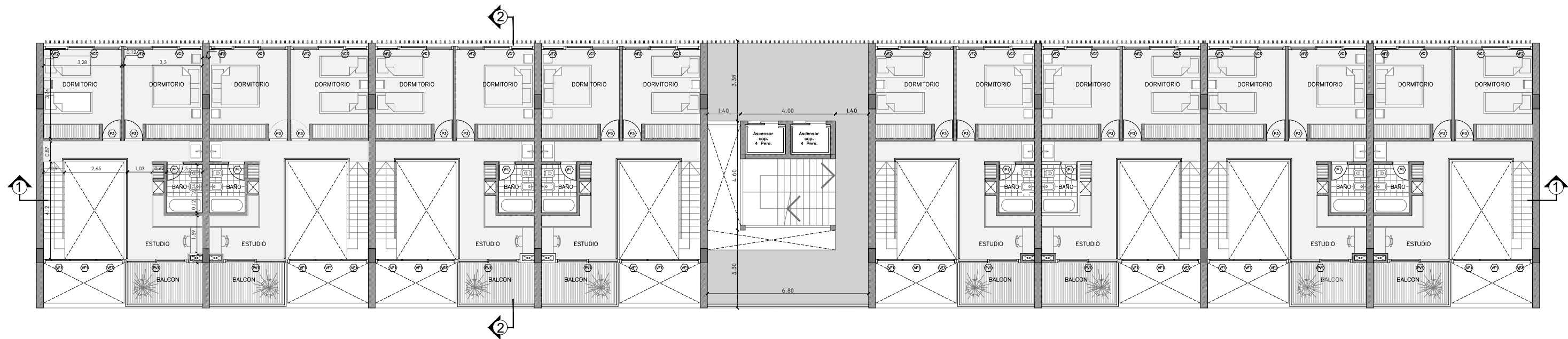
Verde





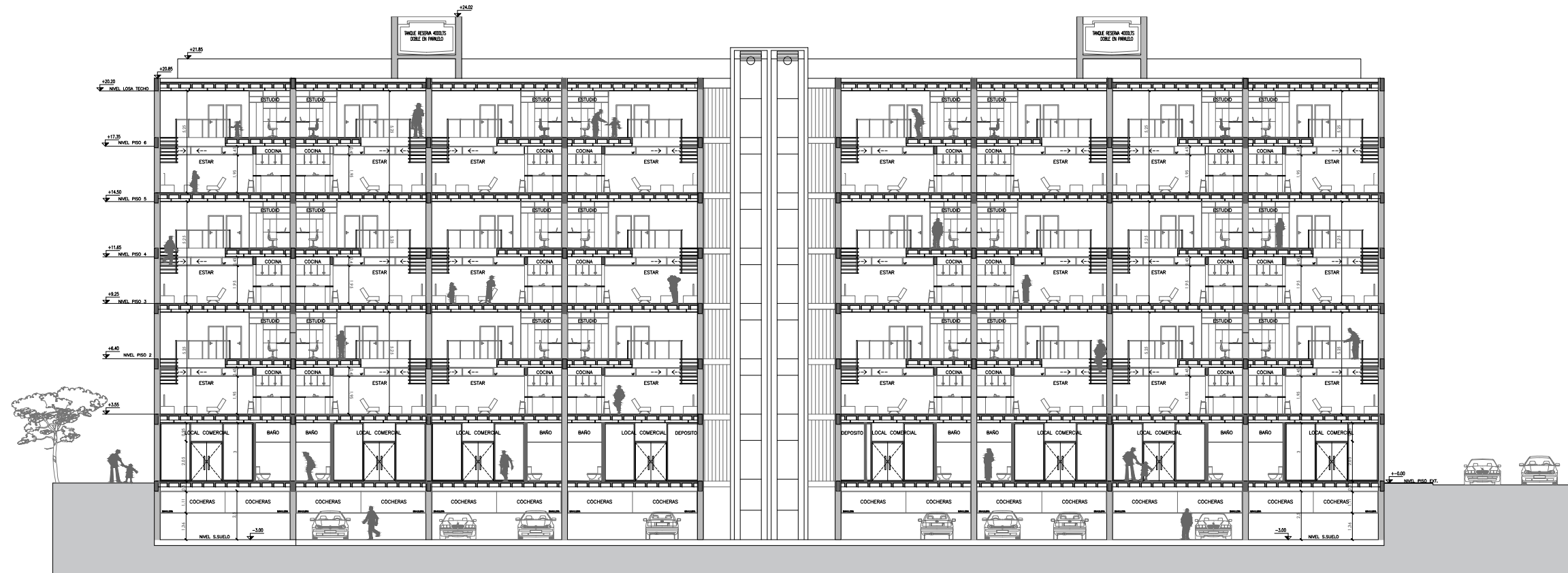


PLANTA TIPO 1,3 y 5 PB. DUPLEX  
ESC.1.100

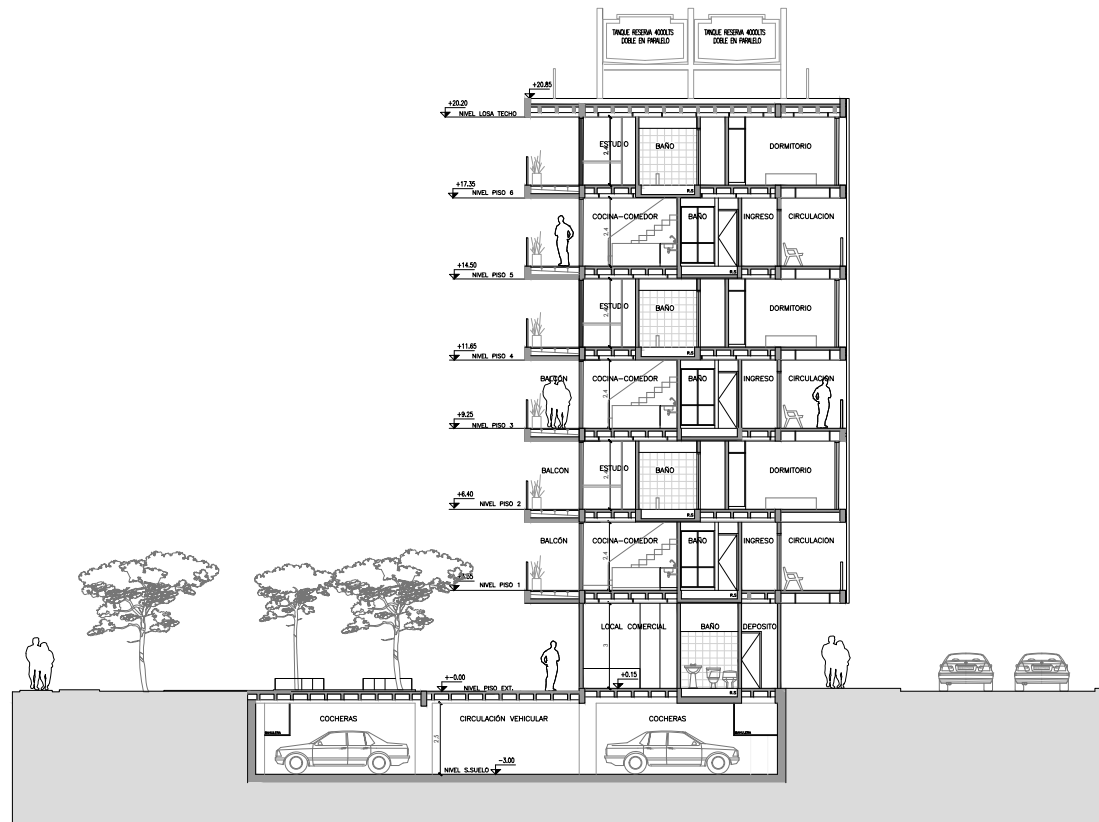


PLANTA TIPO 2,4 y 6 PA. DUPLEX  
ESC.1.100





CORTE LONGITUDINAL 1/1  
 ESC.1.100



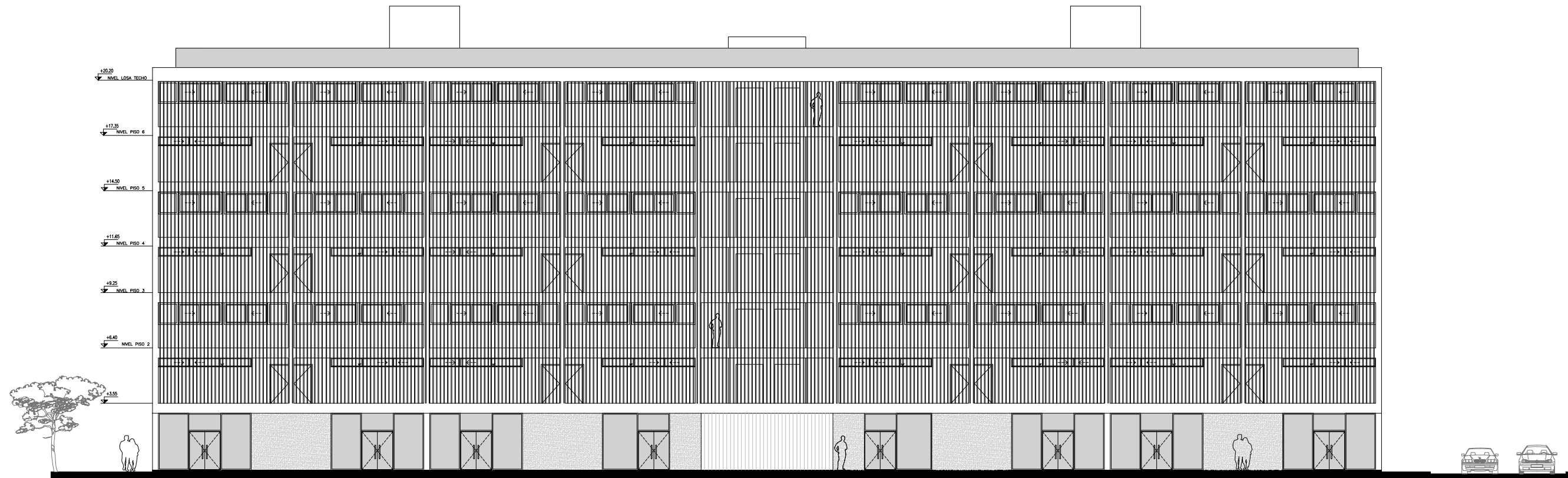
CORTE TRANSVERSAL 2/2  
ESC.1.100



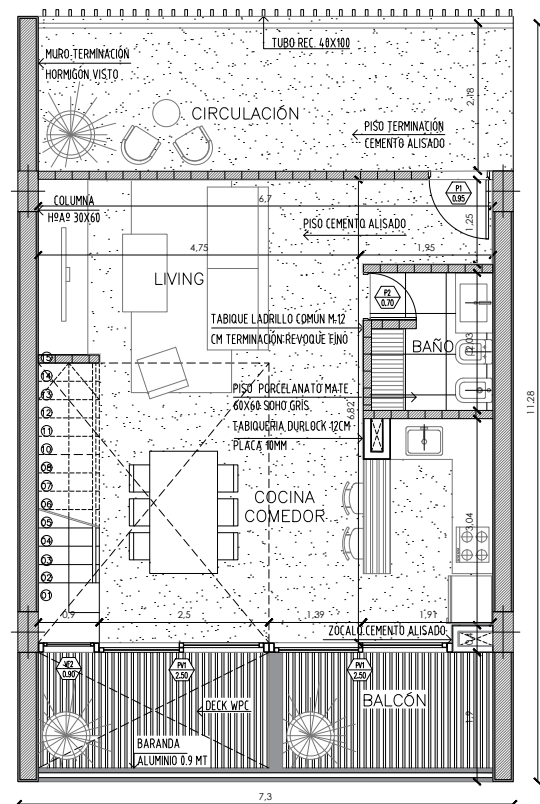




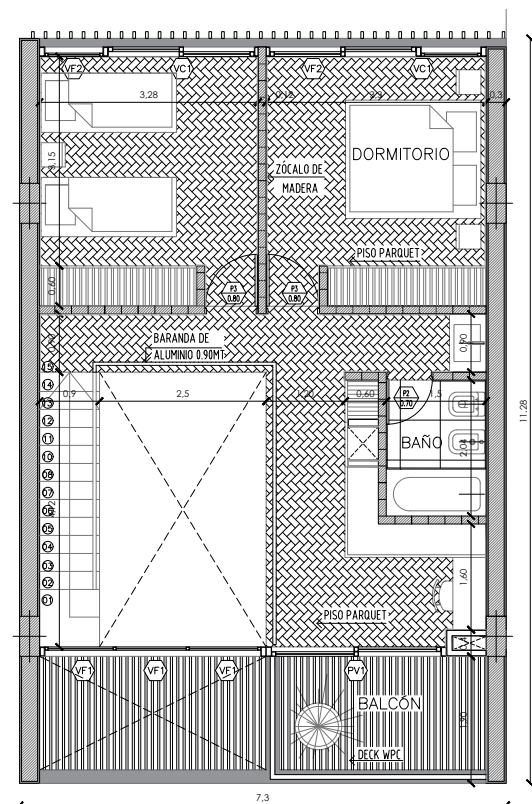
VISTA ESTE  
ESC.1.100



VISTA OESTE  
ESC.1.100



PLANTA 1, 3 y 5  
ESC. 1:50



PLANTA 2, 4 y 6  
ESC. 1:50





